

Guy JOUVES
29 rue Délieux
31400 TOULOUSE

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE
AUX PROJETS DE PLAN LOCAL D'URBANISME
ET DE SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT
COMMUNE DE SAINT-GAUDENS
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1- Éléments relatifs à l'enquête publique**
 - 11- Commune de SAINT-GAUDENS**
 - 12- Objet de l'enquête publique**
 - 13- Description des projets**
 - 14- Maîtres d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête publique unique**
 - 15- Cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique unique PLU/SDA**
 - 16- Pièces constitutives de l'enquête publique unique**
- 2- Organisation et déroulement de l'enquête publique unique**
 - 21- Désignation du commissaire enquêteur**
 - 22- Réunion de préparation de l'enquête publique**
 - 23- Visite de SAINT-GAUDENS**
 - 24- Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique**
 - 25- Publicité de l'enquête publique**
 - 26- Déroulement de l'enquête publique**
- 3- Examen des avis exprimés avant l'enquête publique**
 - 31- Avis de l'autorité environnementale**
 - 32- Arrêté portant dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU**
 - 33- Avis des PPA et note de réponse de la commune de SAINT-GAUDENS**
- 4- Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur**
- 5- Réponses de la commune de SAINT-GAUDENS au procès-verbal de synthèse**
- 6- Analyse des réponses de la commune de SAINT-GAUDENS aux requêtes et observations du public**
 - 61- Projet de PLU- requêtes et observations reçues sur le registre d'enquête**
 - 62- Projet de PLU- requêtes et observations reçues par courriers et courriels**
 - 63- Réponses aux observations reçues relatives au Schéma directeur d'assainissement**
 - 64- Synthèse du commissaire enquêteur**
- 7- Annexes**

1- Éléments relatifs à l'enquête publique

11- La Commune de SAINT-GAUDENS

La Commune de SAINT-GAUDENS, Sous-préfecture de la Haute-Garonne, est le pôle d'équilibre majeur de l'organisation territoriale du Pays Comminges-Pyrénées.

Au dernier recensement de 2013, elle avait 11241 habitants avec deux éléments caractéristiques : un faible taux de croissance démographique (de 0,26%/an en moyenne), et une population vieillissante, liée pour l'essentiel à l'arrivée de nombreux retraités.

Le parc de logements compte 7050 logements, dont 5765 résidences principales, avec un point préoccupant : un taux de 15% d'inoccupation.

Sur la décennie 2016 à 2026, la Commune de SAINT-GAUDENS estime qu'il faudra 880 logements supplémentaires, dont 15% en réhabilitation.

Au plan économique, la Commune de SAINT-GAUDENS constitue le pôle d'emplois essentiel du Pays Comminges-Pyrénées, l'usine de la Cellulose- Fibre Excellence, fabriquant du papier kraft blanchi, étant la plus importante en emplois avec 280 salariés et 2000 emplois induits locaux et régionaux.

Concernant les documents d'urbanisme :

Le POS de la Commune de SAINT-GAUDENS, approuvé le 4 février 1983, a fait l'objet de 5 modifications (les dates d'approbation étant le 26 mai 1985, le 16 janvier 1987, le 30 mars 1988, le 5 mars 2007 et le 9 décembre 2013), d'une révision approuvée le 24 novembre 1995 et de deux révisions partielles, approuvées le 19 janvier 1996 et le 26 février 2001.

Une première révision du POS a été prescrite par délibération municipale en date du 14 septembre 2004, mais le projet a été stoppé par la suite.

Par délibération du 27 novembre 2014, le Conseil Municipal de SAINT-GAUDENS a prescrit à nouveau la révision du POS et l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Concernant l'assainissement des eaux usées :

Le SMEA 31 auquel la Commune de SAINT-GAUDENS a transféré la compétence assainissement, a jugé opportun, au moment où la Commune élaborait son PLU et en accord avec celle-ci, de réviser le Schéma directeur d'assainissement de SAINT-GAUDENS, réalisé en 2001.

12- Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur les deux projets suivants :

- La révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS arrêté par délibération du Conseil Municipal du 9 mai 2016,

- La révision du Schéma d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de SAINT-GAUDENS, adopté le 24 août 2016 par le Bureau du Syndicat Mixte d'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne.

Le projet de PLU de SAINT-GAUDENS, tout en intégrant des dispositions législatives et réglementaires récentes – notamment les lois Grenelle 2 du 12/07/2010 et ALUR du 24/03/2014-, a pour ambition d'imaginer les évolutions de son territoire à l'horizon 2026.

Par ailleurs, la commune de SAINT-GAUDENS a souhaité mener de front l'analyse de scénarii de développement urbain et celle de travaux de renforcement ou de création d'ouvrages nécessaires à l'assainissement collectif.

Le fruit de ces réflexions croisées permet, en optimisant les investissements futurs, de définir une programmation urbaine en adéquation avec les capacités des réseaux et de bien délimiter les secteurs d'assainissement collectif et ceux d'assainissement individuel.

Les projets de PLU et de Schéma directeur d'assainissement sont donc étroitement liés dans leurs justifications et dans leurs choix. C'est pourquoi la commune de SAINT-GAUDENS et le SMEA 31 ont fait le choix d'une enquête publique unique, dans le souci de faire percevoir au public la cohérence entre les deux dossiers.

13- Description des projets

Le projet de PLU décline les 6 axes du PADD :

Axe 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges :

- Renforcer le rôle de « pôle économique majeur », en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses, en requalifiant et densifiant la zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois, et en confortant les activités du centre-ville.
- Préparer le futur avec des réserves foncières pour favoriser de nouvelles offres d'équipements et de services publics répondant aux attentes des administrés.

Axe 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville :

Valoriser le cadre patrimonial et architectural du centre ancien, de conduire des actions pour requalifier et redynamiser certains sites et espaces publics.

Axe 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures :

- Prévoir la réalisation de 880 nouveaux logements dans les dix prochaines années, dont 130 unités en réhabilitation, avec une croissance moyenne de construction de 75 logements par an.

- Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de la population et valoriser le territoire,
- Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement,
- Limiter l'urbanisation des secteurs à forte pente,
- Ne pas autoriser de nouvelles constructions dans les grands espaces agricoles et naturels,
- Donner une priorité à l'urbanisation proche du centre-ville, en comblant des dents creuses et des espaces non bâtis jouxtant des espaces urbanisés, et en recherchant une densification de l'habitat.

Axe 4- Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transport

- Développer l'urbanisation à proximité des lieux desservis par les transports en commun, transformer le site de la gare SNCF en « pôle multimodal » et développer le réseau des liaisons douces inter-quartiers et inter-équipements pour favoriser l'émergence d'une ville de proximité sur tout le territoire communal, notamment pour les zones économiques ayant beaucoup d'emplois.
- Promouvoir une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux et accroître la sécurité des usagers aux abords des équipements structurants.

Axe 5- Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

- Assurer la pérennité du potentiel des terres agricoles, développer des équipements touristiques, valoriser le potentiel économique, et développer des offres commerciales de proximité en centre-ville.

Axe 6- Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- Valoriser le patrimoine, les paysages et le cadre de vie,
- Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue,
- Bien gérer les ressources naturelles,
- Bien prendre en compte les risques naturels et technologiques pour protéger les personnes et les biens.

Le projet de révision du Schéma directeur d'assainissement de la commune de SAINT-GAUDENS se donne les objectifs suivants :

- dégager une stratégie d'amélioration cohérente du système en prenant en compte les besoins actuels et futurs,
- comprendre et maîtriser l'origine des dysfonctionnements du réseau, d'assainissement des eaux usées, en adaptant et hiérarchisant les aménagements à prévoir,
- actualiser le zonage d'assainissement collectif afin de le mettre en cohérence avec les prévisions d'urbanisation du PLU communal.

14- Maîtres d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête publique unique

Concernant le projet de PLU de SAINT-GAUDENS, c'est la commune, Maître d'ouvrage, qui est autorité organisatrice de l'enquête publique.

Concernant la révision du Schéma directeur d'assainissement, la commune de SAINT-GAUDENS ayant transféré sa compétence « collecte des eaux usées » au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne- désigné dans ce rapport sous le nom de SMEA 31-,

c'est le SMEA 31 qui est Maître d'ouvrage.

En application de la convention technique et financière conclue entre la commune de SAINT-GAUDENS et le SMEA 31, le 2 février 2015, le SMEA 31 a désigné la commune de SAINT-GAUDENS, comme autorité compétente pour organiser l'enquête publique relative au Schéma directeur d'assainissement.

Les deux dossiers ayant été établis en totale cohérence pour prendre en compte les évolutions démographiques et les zones d'urbanisation, l'autorité organisatrice a décidé de réaliser une enquête publique unique des deux projets.

15- Cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique unique PLU/Schéma directeur d'assainissement

Les principaux textes législatifs et réglementaires régissant cette enquête publique unique sont les suivants :

- les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement,
- les articles L.2224-10 (modifié par loi du 12/07/2010, article 240) et R.2224-8 (modifié par décrets du 11/09/2007, article 1, et 29/12/2011, article 9) du Code Général des Collectivités locales,
- les articles L.153-19, R151-1 à R 151-55 et R.153-8 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le contenu du PLU de SAINT-GAUDENS est conforme au Code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016, il s'agit d'un PLU dit sous « forme Grenelle/ALUR »

16- Pièces constitutives de l'enquête publique unique

Concernant le projet de PLU- Dossier d'arrêt de la Commune de SAINT-GAUDENS :

- 0- Actes administratifs
 - 00-Bilan de la concertation
- 1- Rapport de présentation
 - 11- Diagnostic territorial
 - 12- État initial de l'environnement
 - 13- Justification des choix du PLU
 - 14- Évaluation environnementale et dispositif de suivi du PLU
 - 15- Résumé non technique
 - 16- Annexes (liste des bâtiments pouvant changer de destination, liste des éléments identifiés au titre de la loi Paysages, liste des emplacements réservés)
- 2- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 3- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4- Règlement et documents graphiques
- 5- Annexes
 - 51- Annexes sanitaires
 - 52- Servitudes d'utilité publique
 - 53- Annexes documentaires

Dossier complémentaire au PLU après avis des PPA

- Note de présentation du PLU
- Avis des PPA
- Note de réponse aux PPA
- Avis de l'autorité environnementale
- Avis du PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural Pays Comminges Pyrénées)
- OAP
- Extrait du plan de zonage sur les Serres

Concernant la révision du Schéma directeur d'assainissement :

- Introduction
- Résumé non technique
- Présentation de la Collectivité
- Présentation et pré-diagnostic de l'assainissement autonome
- Présentation et pré-diagnostic de l'assainissement collectif
- Propositions d'aménagements
- Schéma directeur
- Choix du zonage
- Modalités relatives à l'assainissement collectif
- Modalités relatives à l'assainissement non collectif

Le commissaire enquêteur estime que les dossiers présentés à l'enquête publique, très complets, ont permis au public d'avoir une vision claire des objectifs recherchés par la Commune de SAINT-GAUDENS en déclinaison de son PADD pour le projet de PLU, tout comme pour la révision du Schéma directeur d'assainissement.

2- Organisation et déroulement de l'enquête publique unique

21- Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, par décision du 1^{er} juillet 2016, n° E16000136/31, a désigné : - Guy JOUVES en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du Schéma directeur d'assainissement de la commune de SAINT-GAUDENS,

et Henri PONS en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

22- Réunion de préparation de l'enquête publique

Elle s'est tenue le mercredi 31 août 2016 à la Mairie de SAINT-GAUDENS, en présence de Mr Jean-Yves DUCLOS, Maire, de Mme RIERA, Maire- Adjointe en charge de l'urbanisme, de Mme VIVOT, Directrice Générale Adjointe, de Mr ARCÉ, Responsable de l'urbanisme et de Mr ROQUES, Représentant le SMEA 31.

Cette réunion a permis à Mr le Maire d'exposer la concertation faite en phase d'élaboration du PLU avec les administrés de sa commune. Il y a eu deux réunions publiques, des articles dans la presse locale et une publication sur le site Internet de la Mairie.

Cette réunion a aussi permis :

- de réaliser les ultimes mises au point des deux dossiers, de définir le siège de l'enquête, sa durée, les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur,
- de préciser les modalités de publicité et les différentes possibilités de consultation des dossiers par le public,
- de convenir de l'ouverture d'une adresse E -mail gérée par la Mairie pour recevoir les courriels à transmettre au commissaire enquêteur.

23- Visite de SAINT-GAUDENS

Après cette réunion de préparation, Mr ARCÉ a fait visiter la ville au commissaire enquêteur, son centre, ses zones urbanisables, et les zones périphériques des Serres où l'urbanisation devra être extrêmement limitée.

24- Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique (joint en annexe 1)

Mr Jean-Yves DUCLOS, Maire de SAINT-GAUDENS, a pris un arrêté, en date du 1^{er} septembre 2016, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique unique, du 27 septembre 2016 au 28 octobre 2016.

Cet arrêté précise les dates et horaires des permanences, les modalités d'information du public, les différentes possibilités de consultation des dossiers d'enquête par le public et les différents moyens par lesquels le public peut exprimer ses observations.

25- Publicité de l'enquête publique

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal du 1^{er} septembre 2016, un avis au public a bien été diffusé dans deux journaux régionaux au moins quinze jours avant le début de l'enquête :

- La Dépêche du Midi du vendredi 9 septembre 2016,
- La Gazette du Comminges du 7 au 13 septembre 2016,

et dans les huit premiers jours de l'enquête :

- La Dépêche du Midi du jeudi 29 septembre 2016,
- La Gazette du Comminges du 28 septembre au 6 octobre 2016.

Cet avis au public a fait l'objet d'un affichage aux entrées de l'Hôtel de Ville, au Centre technique municipal, au SMEA 31 de SAINT-GAUDENS et au Siège du SMEA 31 à TOULOUSE MONTAUDRAN. L'information a aussi été donnée sur le Site Internet de la Mairie de SAINT-GAUDENS.

En annexe 2, le certificat d'affichage établi par Mme RIERA, Maire Adjointe de SAINT-GAUDENS.

A noter aussi que l'information de l'ouverture de l'enquête publique a été donnée dans le magazine municipal diffusé fin septembre 2016 à tous les administrés.

26- Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a commencé le mardi 27 septembre 2016, à 9h, heure d'ouverture de la Mairie de SAINT-GAUDENS.

Le commissaire enquêteur a ouvert et paraphé les 2 registres mis à la disposition du public, l'un pour recevoir les observations relatives au projet de PLU, l'autre pour recevoir les observations relatives au projet de Schéma directeur d'assainissement.

Le commissaire enquêteur a également vérifié que les dossiers d'enquête mis à disposition du public étaient complets et les a paraphés.

Au cours des 4 permanences qui se sont tenues les :

- Mardi 27 septembre 2016, de 9 à 12 heures,
- Mercredi 5 octobre 2016 de 14 à 17 heures,
- Mardi 18 octobre 2016, de 9 à 12 heures,
- Vendredi 28 octobre 2016, de 14 à 17 heures,

le commissaire enquêteur a reçu 70 personnes dont 68 pour le projet de PLU et 2 pour le Schéma directeur d'assainissement.

Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences dans des conditions satisfaisantes à la Mairie, avec une assistance de celle-ci pour favoriser le repérage des parcelles sur les documents graphiques, difficilement lisibles. Les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés de manière sereine, même si la plupart d'entre elles avaient des requêtes à formuler.

En effet, 48 personnes ont émis des requêtes ou fait des observations sur le registre d'enquête du PLU, et 2 l'ont fait sur le registre du Schéma directeur d'assainissement. Le commissaire enquêteur a reçu par ailleurs 20 requêtes et observations par écrit, lettres ou courriels.

Ces requêtes et observations ont été transmis à Mr le Maire de SAINT-GAUDENS en annexes au procès-verbal de synthèse du 3 novembre 2016 et feront l'objet d'un examen au cas par cas dans la suite de ce rapport.

3- Examen des avis exprimés avant l'enquête publique

31- Avis de l'autorité environnementale

Concernant le projet de PLU de SAINT-GAUDENS, situé dans une zone NATURA 2000, la Mission régionale d'autorité environnementale Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées a fait connaître son avis dans un rapport annexé à sa lettre du 18 août 2016.

Ce rapport précise que l'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable, mais il vise à améliorer la conception du plan et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Ce document a bien été intégré au dossier de projet de PLU présenté à l'enquête publique.

Concernant le projet de révision du Schéma directeur d'assainissement,

la Mission régionale d'autorité environnementale Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées a notifié, en date du 11 août 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en application de l'article R.122-18 du Code de l'environnement.

Ce document a bien été intégré au dossier de révision du Schéma directeur d'assainissement présenté à l'enquête publique.

32- Arrêté portant dérogation pour ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU de SAINT-GAUDENS

Suite à la demande de la Commune de SAINT-GAUDENS, non encore couverte par un SCOT, le Pôle d'équilibre territorial et rural Pays Comminges Pyrénées a pris un arrêté, en date du 2 août 2016, accordant dérogation à la commune de SAINT-GAUDENS pour ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU.

Cette dérogation est accordée car l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Ce document a bien été intégré au dossier de projet de PLU présenté à l'enquête publique.

33- Avis des personnes publiques associées et note de réponse de la commune de SAINT-GAUDENS

Se sont exprimées les personnes publiques associées suivantes :

RTE, TIGF, SNCF, le Conseil départemental de la Haute-Garonne, la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, l'Agence régionale de Santé Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, le Conseil régional Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, la Fédération départementale des chasseurs de la Haute-Garonne, la DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et la DDT de la Haute-Garonne.

Pour tenir compte des observations et avis exprimés, la commune de SAINT-GAUDENS a réalisé un dossier complémentaire comme indiqué en page 7 de ce rapport comprenant notamment une note de présentation du PLU, une note de réponse aux personnes publiques associées et un nouveau plan de zonage des Serres.

Le commissaire enquêteur estime que la commune de SAINT-GAUDENS a fait des réponses appropriées aux avis des personnes publiques associées. La pression exercée par plusieurs d'entre elles pour réduire encore davantage les zones urbanisables est parfois excessive.

En effet, le projet de PLU de la commune de SAINT-GAUDENS prévoit une réduction d'une centaine d'hectares des zones urbanisables par rapport au POS, une augmentation des densités dans les zones à urbaniser et un recentrage de l'urbanisation au plus proche du cœur de ville, tout en privilégiant une bonne qualité de vie des saint-gaudinois.

4- Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur (jointes en annexes 3-0, 3-1, 3-2,3-3 et 3-4)

Une réunion s'est tenue à la Mairie de SAINT-GAUDENS, le vendredi 4 novembre 2016, à laquelle ont participé : - Mr DUCLOS, Maire de SAINT-GAUDENS, Mme RIERA, Maire-adjointe en charge de l'urbanisme, Mr ARCÉ, Responsable du Service de l'Urbanisme, Mme BODINEAU, représentant le Bureau d'Etudes CITADIA, et Mr ROQUES, représentant le SMEA 31.

Le commissaire enquêteur a remis à Mr le Maire :

- une lettre de présentation du procès-verbal (annexe 3-0)
- le procès-verbal de synthèse (annexe 3-1),
- la récapitulation des requêtes et observations reçues sur le registre d'enquête publique du projet de PLU (annexe 3-2),
- La récapitulation des requêtes et observations reçues par courriers et courriels (annexe 3-3),
- Les observations reçues sur le registre d'enquête publique du projet de schéma directeur d'assainissement (annexe 3-4).

Le commissaire enquêteur a commenté ces documents en observant que certaines petites parcelles, classés en zone A, permettraient d'augmenter la surface totale de la commune réservée à l'agriculture, même s'il était peu probable qu'elles soient mises en culture.

Une première analyse des requêtes et observations reçues a ensuite été faite.

5- Réponses de la Commune de SAINT-GAUDENS au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur

Mr le Maire de SAINT-GAUDENS a adressé par courrier du 14 novembre 2016 (annexe 4-0) les réponses données aux requêtes exprimées pendant l'enquête, avec en annexes :

- Réponse aux requêtes et observations reçues sur le registre d'enquête publique du projet de PLU (annexe 4-1),
- Réponse aux requêtes et observations reçues par courriers et courriels (annexe 4-2)
- Réponse aux observations reçues concernant le Schéma directeur d'assainissement(annexe 4-3)

6- Analyse des réponses de la commune de SAINT-GAUDENS aux requêtes et observations du public

61- Projet de PLU- Requêtes et observations reçues sur le registre d'enquête publique :

N°1- Mr Roger ADOUE

Propriétaire de la parcelle ZP 119, il constate qu'elle n'est que partiellement constructible alors qu'il est impossible de la mettre en culture, l'accès étant impossible.

Enquête publique n° E16000136/31

Il souhaite que toute la parcelle soit constructible, car il veut y faire sa résidence principale

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Une partie de la parcelle ZP n°119 a été classée en zone UC du PLU, soit en partie constructible. La surface inscrite en zone UC du PLU permet de répondre favorablement à la demande du propriétaire pour y réaliser sa résidence principale. Il n'y a ce jour plus de superficie minimale pour construire en assainissement individuel (suppression des surfaces minimales de terrain par la loi ALUR du 24 mars 2014). Aussi, pour rappel, la parcelle ZP n°119 était inconstructible au POS.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 2- Mme Maryse ADOUE

Propriétaire de la parcelle ZO 48, elle constate qu'elle est classée en terrain agricole, alors qu'elle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme b pour la construction de maisons réservées aux personnes âgées, certificat accepté le 20 juillet 2015. Elle souhaite que la parcelle soit urbanisable.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable. Une partie seulement de la parcelle ZO n°48 sera réintégrée en zone UC, soit l'équivalent de 2000 m². Dans le POS, l'intégralité de la parcelle ZO n°48 était constructible. Dans le projet de PLU, les limites de la zone UC sur le secteur des Serres ont été réduites au maximum afin de répondre à la demande des Personnes Publiques Associées de limiter le potentiel constructible.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°3- Mme Maryse ADOUE

Propriétaire des parcelles ZO 43, 44, 45, 46 et 47, partiellement constructibles, elle souhaite qu'elles le soient en totalité jusqu'au fossé qui en compose la limite, les parties non constructibles ne représentant que quelques ares.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La présente demande n'est pas compatible avec les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui visent à limiter la constructibilité sur les Serres au profit de la zone agglomérée de Saint-Gaudens. Les parcelles citées sont en parties constructibles et permettent de maintenir le caractère constructible de ces parcelles le long du chemin de Broucan. Les fonds des parcelles concernées n'étaient pas constructibles dans le POS.

Avis du CE : pas d'observation.

N°4- Mr Roger ADOUE

Ayant construit une centrale solaire de 700kW sur les parcelles ZO 12 et 23, il souhaite que cette zone de 4 ha soit classée PH.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Il n'est pas souhaité un développement de cette centrale photovoltaïque au sol située en zone agricole et notamment sur la parcelle n°23. La centrale photovoltaïque actuelle occupe la quasi-totalité de la parcelle ZO n°12. Cette demande n'est pas recevable au titre de la doctrine régionale – Note de cadrage de l'Etat pour l'instruction des projets solaires photovoltaïques en région Midi-Pyrénées (document datant du 27 janvier 2011). Comme indiqué dans cette note, « *la consommation de surfaces agricoles utiles pour le développement du solaire photovoltaïques est un conflit d'usage avéré qui n'est pas acceptable :*

- *Même si la réversibilité d'usage est techniquement possible après l'exploitation de la centrale,*
- *Même si d'autres conflits d'usage consomment des surfaces agricoles très importantes depuis de nombreuses années (infrastructures routières, urbanisme,...*

Les projets de centrales solaires au sol n'ont pas vocation à être installés en zones agricoles, notamment cultivées ou utilisées pour des troupeaux d'élevage.

Pour apprécier la faisabilité d'un projet de centrale au sol, la 1^{ère} question n'est donc ni de qualifier la valeur agronomique du terrain, ni d'analyser le mode d'exploitation (avec le recours éventuel à des engrais), ni de hiérarchiser les usages (entre culture ou élevage), ni d'envisager des mesures compensatoires, mais de déterminer si ce terrain a fait l'objet d'un usage agricole. »

Les parcelles citées étaient identifiées à la PAC 2007, 2008, 2009 et 2010. Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette requête.

Avis du CE : pas d'observation.

N°5- Mr Gérard BIGOURDAN, 3411 route de la Serre de Cazaux

La parcelle ZC 278 où il habite n'est plus totalement constructible, la parcelle voisine ZC 56, dont il est propriétaire, ne l'étant plus du tout. Il souhaite que les 2 parcelles soient totalement constructibles.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable en partie. La parcelle ZC n°56 a été déclassée de la zone constructible du POS au regard des objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Le fond de la parcelle ZC n°278 sera quant à lui réintégré en zone constructible avant l'approbation du PLU.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°6- Mr Robert POUSSON

Propriétaire des parcelles AX 236,249 et 250, sur une superficie totale de 13216 m², remet au commissaire enquêteur 5 documents (plans et photos) et copie d'une lettre du 14/04/2016 à Mr le Maire de SAINT-GAUDENS par laquelle il a demandé que ces parcelles, équipées de tous les branchements (assainissement, électricité, eau, gaz et télécommunications) des 2 côtés, rue Schweitzer comme Route de Landorthe, soient classées en zone constructible UCa.

Nouvelle intervention le 18/10/2016 N° 25

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Avis favorable en partie. Le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre réglementaire qui s'est durci ces dernières années renforçant les notions de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain. A ce titre, la commune a du faire des choix en matière de développement urbain et notamment sur le nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 et une enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné de facto la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées dans le POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU. Néanmoins, la commune a décidé de répondre favorablement au reclassement d'une partie des parcelles n°249 et 250 dans la continuité du fond de la parcelle AX n°251. Cela permettra d'assurer un front bâti le long de la route de Landorthe. La requête concernant la parcelle AX n°236 ne peut faire l'objet d'une réponse favorable, mais pourra être réétudié dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU (au-delà de 2026).

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 7 Mme Danièle GOMBAUD

- 1) Propriétaire des parcelles AY 36 et ~~37~~ 35, elle souhaite que celles-ci soient classées en zone constructible dès l'adoption du PLU, et non à terme.
- 2) Propriétaire des parcelles AX 224, 225, 302,304 et 306, route de Landorthe, desservies par les réseaux, elle souhaite qu'elles soient classées en zone constructible dès l'adoption du PLU.
- 3) Propriétaire des parcelles CI 1, 29, 32,35 et 39, elle souhaite qu'elles soient en zone constructible pour des activités économiques.
- 4) Propriétaire de la parcelle AA 28, elle souhaite que celle-ci, partiellement constructible au POS, le reste à nouveau.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable.

- 1) Les parcelles AY n°36 et 35 sont situées en zone AUc, elles sont donc constructibles dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour garantir un aménagement cohérent, durable et qualitatif de la zone comme définit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces parcelles ne seront pas reclassées en zone UBc.
- 2) Les parcelles AX n°224, 225, 302, 304 et 306 sont situées en zone AUb, elles sont donc constructibles dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour garantir un aménagement cohérent, durable et qualitatif de la zone comme définit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces parcelles ne seront pas reclassées en zone UBc.
- 3) Les limites de la zone UX sur la zone d'activités économiques (ZAE) Ouest du Saint-Gaudinois limitrophes avec Villeneuve-de-Rivière (proximité immédiate avec le centre d'exposition du Saint-Gaudinois) ont fait l'objet d'une concertation étroite avec le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois. La zone UX n'a pas fait l'objet de remarque de la CCSG et ne peut être agrandie en fond de parcelles. Aussi, la Chambre d'Agriculture avait demandé un reclassement de ces terrains en zone agricole au regard de leur classement à la PAC 2012 et des surfaces importantes dédiées au développement économique sur la partie Sud de la RD817. Afin de trouver un compromis et d'assurer une continuité de la zone d'activités existantes, la limite de la zone UX a été fixée dans le prolongement de l'entreprise SARP Sud-Ouest.
- 4) Le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre règlementaire qui s'est très largement durci ces dernières années renforçant les notions de « gestion économe de l'espace », de « préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers » et de « limitation de l'étalement urbain ». A ce titre, la commune a du faire des choix en matière de développement urbain en définissant un nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 au regard des perspectives démographiques et une enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné de facto la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées dans le POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 8- Mme Jeannette LARDIES

Propriétaire de la parcelle ZC 98, elle demande qu'elle demeure entièrement constructible. Par ailleurs, elle doit solliciter un certificat d'urbanisme pour toute la parcelle.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Sans objet, la parcelle ZC n°98 est entièrement constructible.

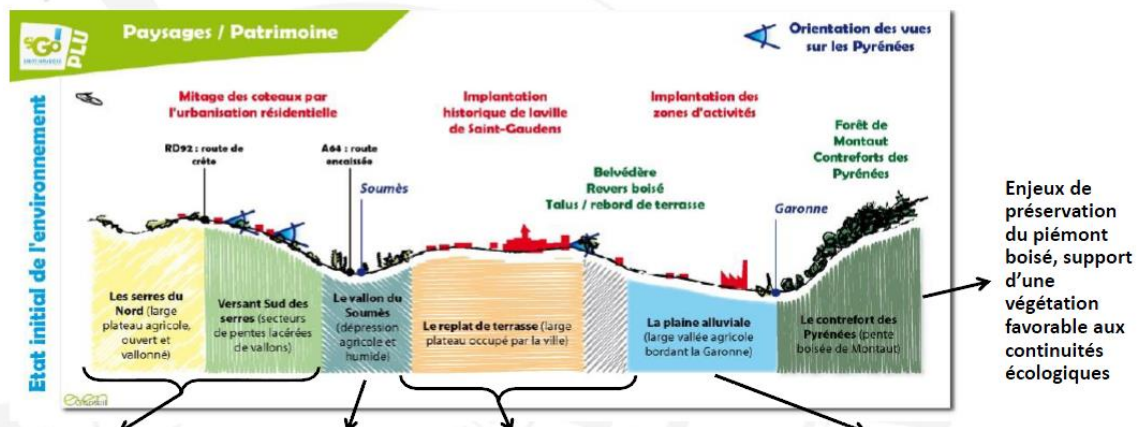
Avis du CE : Mme LARDIES souhaitait une confirmation, elle est donnée par la commune.

N° 9- Nom illisible (sans doute Madame Yvette SEMENZATO, mandatée par Mme Josiane LAVERON)

Le propriétaire de la parcelle BL 85, classée en zone INA au POS, souhaite que cette parcelle passe en zone constructible en prévision de construction d'une maison individuelle.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL n°85 et les parcelles limitrophes ont été reclassées en zone naturelle du PLU, car elles ont été identifiées dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) comme un secteur d'intérêt paysager à préserver et à mettre en valeur constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens. L'ensemble du revers de la ville de Saint-Gaudens a été classé également en zone N, cette unité paysagère doit être préservée de l'urbanisation.

Enjeux de l'organisation du socle paysager et réflexions sur la manière de penser les futurs projets



Enjeux de valorisation des vues remarquables et de préservation des espaces ouverts / boisements épars
 Enjeux d'implantation du bâti sur les points hauts et les versants (problématiques : effets plateformes d'enrochements inappropriés, mitage des versants par l'urbanisation, privatisation des vues remarquable depuis les routes de crête)

Enjeux de préservation du vallon humide, agricole et support d'une végétation favorable aux continuités écologiques

Enjeux de valorisation des vues remarquables depuis le belvédère
 Enjeux de préservation du glacis (talus + site Inscrit de la Caou)
 Enjeux d'accompagnement des extensions urbaines de la ville (requalification des entrées de ville, valorisation de perspectives sur les marqueurs du patrimoine historique, rapport visuel avec les Pyrénées, ...)

Enjeux de préservation de la Garonne, ses méandres, ses zones d'épandage de crues, son patrimoine bâti associé
 Enjeux d'intégration des zones d'activités
 Enjeux d'implantation du bâti sur les terrasses et pentes : accompagnement des extension des hameaux historiques

Enjeux de préservation du piémont boisé, support d'une végétation favorable aux continuités écologiques

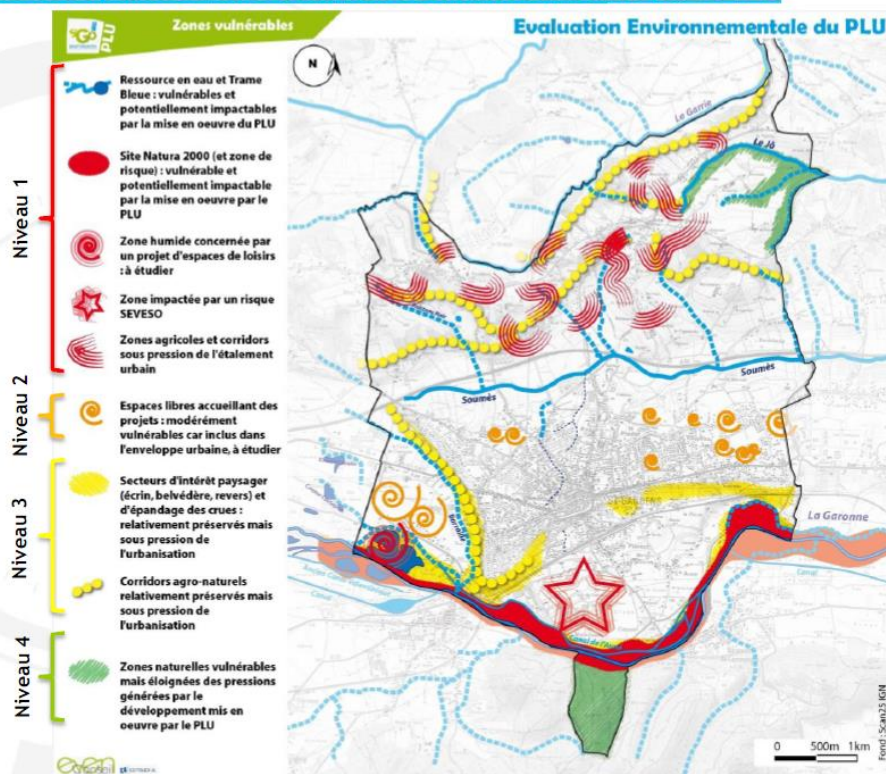
2. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Le livre n°2 du Rapport de Présentation expose de manière plus détaillée l'état initial de l'environnement de Saint-Gaudens.

Voici sur la carte ci-contre, de manière schématique mais suffisamment précise, les principaux secteurs d'intérêt environnemental et/ou paysager, dits vulnérables, pour lesquels les choix du PLU peuvent générer des perturbations éventuelles.

Ces secteurs sont hiérarchisés :

- **Niveau 1** = Les espaces qui nécessitent un développement des caractéristiques et de l'analyse des incidences : la Trame Bleue, le site Natura 2000 de la Garonne, le site SEVESO de Fibre Excellence, le lac de Sède et les secteurs d'urbanisation diffuse des coteaux des Serres.
- **Niveau 2** = les secteurs à urbaniser, qui font aussi l'objet d'un zoom en pages suivantes.
- **Niveau 3** = les espaces sous pression moindre, qui feront néanmoins l'objet d'un commentaire.
- **Niveau 4** = les espaces d'intérêt environnementaux mais peu probables d'être impactés par le PLU.



Enquête publique n°E16000136/31

page 16

Avis du CE : la position de la commune est compréhensible, mais il faudra veiller à ce que cette zone reste correctement entretenue et éviter ainsi qu'elle ne devienne à la longue un roncier.

N° 10- Mr et Mme DENAES 533 rue Lyautey 31800 ST-GAUDENS

Leur terrain étant en zone UBc, ils souhaitent bâtir un garage en limite de clôture, en alignement. Est-ce possible ? Leur terrain est entièrement clôturé avec déjà un garage attenant à leur maison. L'entrée du garage projeté et son accès se ferait par l'entrée existante.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Sans objet. Le règlement de la zone UB (comprenant le secteur UBc) permet de répondre favorablement à cette requête.

Avis du CE : Cette confirmation va rassurer les requérants.

N°11- Mr Dominique LASSERE

Mr LASSERE souhaite que la parcelle ZR 115, de 28 000m² soit en terrain à bâtir car elle jouxte le chemin de Hout Barrade, face à 4 maisons existantes.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Cette requête est incompatible avec les objectifs du PADD visant à recentrer l'urbanisation au sein ou en continuité directe de la tâche urbaine de Saint-Gaudens. Cette parcelle est située dans un grand ensemble agricole et ne peut être classée en zone constructible. Aussi, cette requête est incompatible avec la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, elle ne peut donc faire l'objet d'un avis favorable.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 12- Mr Nicolas CAMPS

Mr CAMPS souhaiterait que sa parcelle AA 2, en limite de zone constructible, soit intégrée à celle-ci. Et que sa parcelle AX 232, constructible au POS, le reste.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable en partie.

Le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre réglementaire qui s'est durci ces dernières années renforçant les notions de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain. A ce

titre, la commune a du faire des choix en matière de développement urbain et notamment sur le nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 et une enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné de facto la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées dans le POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU.

La parcelle AA2 est située dans un ensemble agricole (parcelle identifiée à la PAC 2012) qui a vocation à être préservé de tout développement urbain. Cette demande n'est pas recevable. Elle est au contraire aux objectifs fixés dans le PADD et aux attentes de la Chambre d'Agriculture sur la protection des espaces agricoles. La parcelle AA2 n'était pas constructible au POS.

Néanmoins, la commune entend répondre favorablement au reclassement d'une partie de la parcelle AX n°232 dans la continuité du fond de la parcelle AX n°251. Cela permettra d'assurer un front bâti le long de la route de Landorthe.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 13- Mr Pierre COMET

Propriétaire des parcelles ZW 73, ~~75~~ xxx et 101, chemin de Mourlon, Mr COMET demande que celles-ci soient classées en zone UCb, car :

- ces terrains sont construits et limitrophes de terrains bâtis existants,
- la zone comprend plus de 5 habitations individuelles,
- le secteur pavillonnaire est desservi par les réseaux publics,
- ces terrains sont limitrophes de terrains classés en zone UCb sur la Commune de Villeneuve de Rivière, le long du chemin du Vignet.

Réponse de la commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les parcelles ZW 73, 75 et 101 sont situées dans un ensemble agricole (parcelles identifiées à la PAC 2012) qui ont vocation à être préservées de tout développement urbain. Cette demande n'est donc pas recevable. Elle est au contraire aux objectifs fixés dans le PADD et aux attentes de la Chambre d'Agriculture sur la protection des espaces agricoles. Ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS et classées en zone NCa.

Avis du CE : pas d'observation.

N°14- Mr Jacques SAVE

Mr SAVE souhaiterait que sa parcelle ZB 82, soit maintenue en zone constructible.

Complément de Mr Jacques SAVE le 18/10/2016 : Il demande, si la 1^{ère} requête n'est pas validée, que les parcelles ZB 70 et 71, soient en zone constructible, aux motifs que les droits de succession ont été calculés sur des terrains constructibles et qu'il doit aider sa mère pour financer son hébergement en maison de retraite.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les parcelles ZB 70, 71 et 82 sont identifiées à la PAC 2012 et ont été classées en zone agricole conformément aux attentes de la Chambre d'Agriculture. Il est important de préciser que le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre réglementaire qui s'est durci ces dernières années renforçant les notions de gestion économe de l'espace, de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de limitation de l'étalement urbain. A ce titre, la

commune a du faire des choix en matière de développement urbain et notamment sur le nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 et une enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné de facto la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées dans le POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU. Le secteur des Serres a fait l'objet de nombreuses remarques des Personnes Publiques Associées demandant une réduction importante des surfaces constructibles. La zone IINA a été supprimée du zonage et la limite de la zone UC a été réduite au maximum pour lever les réserves de l'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture.

Avis du CE : N'est-il pas possible de lui donner une satisfaction partielle, surtout si les parcelles citées ne sont pas cultivées ?

N° 15- Mme Nathalie ADER

Propriétaire avec sa sœur Chantal de la parcelle ZT 117, à la Serre de Cazaux, elle souhaite que celle-ci devienne constructible, en attirant l'attention qu'une partie a été cédée pour l'installation d'une réserve d'eau dans le cadre de la protection incendie.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle ZT 117 était inconstructible au POS. La commune a fait le choix de maintenir son caractère inconstructible en lien avec les attentes de la Chambre d'Agriculture et l'Etat.

Avis du CE : pas d'observation.

Enquête publique n° E16000136/31

page 18

N°16- Mr René DAVEZAC

Il demande que les parcelles ZC 267 et 287, soient en zone constructible, en précisant que la ZC 267 est viabilisée (eau, électricité et évacuation des eaux usées et pluviales).

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Le développement de l'urbanisation a fait l'objet d'une attention particulière des Personnes Publiques Associées et notamment l'Etat, la Chambre d'Agriculture ainsi que la CDPENAF. La zone UC des Serres a fait l'objet de nombreuses réserves et ne peut à ce titre être élargie aux parcelles situées en deuxième rang de construction.

Avis du CE : pas d'observation.

N°17- Mr Philippe DE BELLISSEN-DURBAN

Il souhaite que la parcelle BL 80, sise rue des Jardiniers, soit classée en zone constructible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL 80 a été reclassée en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et lié au relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ces terrains présentent un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponse N°9). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

Avis du CE : la position de la commune est compréhensible, mais il faudra veiller à ce que cette zone soit correctement entretenue et éviter ainsi qu'elle ne devienne à la longue un roncier.

N° 18- Mme Christel DUPRAT (dossier remis)

Après avoir obtenu un certificat d'urbanisme en date du 8/01/2016, puis un arrêté de non opposition avec prescription à une déclaration préalable pour viabiliser 2 lots sur les parcelles ZV 51 et 82, Mme DUPRAT ne comprend pas pourquoi ces terrains seraient classés en zone agricole. Elle demande qu'ils restent constructibles.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable en partie. La propriétaire de la parcelle ZV 51 a financé des équipements importants de viabilisation des parcelles ZV51 et ZV82. La commune décide de

reclasser en zone UC une partie seulement de la parcelle ZV51. La partie sud de la parcelle ZV51 et la parcelle ZV82 resteront classées en zone agricole.

Avis du CE : au regard des investissements réalisés par Mme DUPRAT pour viabiliser les parcelles citées ci-dessus, avec l'autorisation de la Commune, il faudrait lui permettre de faire 2 lots d'au moins 1000m² chacun.

N° 19- Mr et Mme DUPUY

Propriétaires de la parcelle ZA 24, au lieu-dit la Serre de Nérous, ils souhaitent qu'elle soit classée, en tout ou partie, en zone constructible en raison de constructions avoisinantes sur SAINT- GAUDENS et sur la Commune limitrophe de Saux et Pomarède.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Le développement de l'urbanisation a fait l'objet d'une attention particulière des Personnes Publiques Associées et notamment l'Etat, la Chambre d'Agriculture ainsi que la CDPENAF. La zone UC des Serres a fait l'objet de nombreuses réserves et ne peut à ce titre être élargie aux parcelles situées en deuxième rang de construction.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 20- Mr Augustin ESCRIG

Ayant un projet de construction R+4 dans l'ensemble résidentiel du « Tourmalet », Mr ESCRIG s'oppose à la création de l'emplacement réservé n° 19 pour la réalisation d'une voirie reliant la rue de l'Indépendance à la rue Bernard IV.

Enquête publique n° E16000136/31

page 19

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable. L'emplacement réservé n°19 sera supprimé.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 21- Mr Henri CASSAGNE

Sur la parcelle ZW 20, il y a une habitation que Mr CASSAGNE veut restaurer.

Il souhaite que le règlement écrit soit modifié pour lui permettre une extension de 50 m² et des bâtiments annexes pour 30 m² pour y garer 2 véhicules.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Le règlement de la zone agricole conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme autorise :

« - L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;*
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.*

- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum depuis la construction principale à usage d'habitation ».

Néanmoins, s'appuyant sur les observations de la DDT 31 et de M. Cassagne, la commune propose d'assouplir la règle concernant les bâtiments annexes en zone A et N de la manière suivante :

- Les bâtiments annexes à l'habitation devront être situés à une distance d'éloignement de 35 mètres de la construction à usage principal d'habitation et ne devront pas dépasser :

- 75m² pour les piscines uniquement ;*
- 50 m² pour les autres bâtiments ».*

Dans le cas présent, la demande de M. Cassagne pourra se faire uniquement sur la parcelle ZW n°28, car sa maison d'habitation se trouve sur cette parcelle ZW n°28. Pour rappel en zone agricole, il est autorisé une extension des constructions existantes et des bâtiments annexes à une distance d'éloignement de 35

mètres de la construction principale. La demande n'est donc pas possible sur la parcelle ZW n°20 qui se situe à plus de 35 mètres de la maison d'habitation située sur la parcelle ZW n°28.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 22- Mme Jacqueline AULAIRE (document écrit et plan remis)

Elle demande que la parcelle AX 233, reste en zone constructible, car elle est entourée de maisons, proche du centre-ville et de la zone commerciale.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Avis favorable. Le maître d'ouvrage entend répondre favorablement au reclassement d'une partie de la parcelle AX n°233 dans la continuité du fond de la parcelle AX n°251. Cela permettra d'assurer un front bâti le long de la route de Landorthe.

Avis du CE ; réponse satisfaisante.

N° 23- Mme Denise FAURE

Mme FAURE demande pourquoi une partie de la parcelle ZB 34, route de la serre de Cazaux, n'est pas constructible alors que des parcelles au nord et au sud le sont.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre règlementaire qui s'est durci ces dernières années renforçant les notions de gestion économe de l'espace, de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de limitation de

Enquête publique n° E16000136/31

page 20

l'étalement urbain. A ce titre, la commune a du faire des choix en matière de développement urbain. Le secteur des Serres a fait l'objet de nombreuses remarques des Personnes Publiques Associées demandant une réduction importante des surfaces constructibles. La parcelle ZB34 était inconstructible au POS, la commune a maintenu son caractère inconstructible.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 24- Mme SEGUR (fille de Mme QUEREILHAC) (2 plans remis)

Mme SEGUR intervient pour la parcelle ZC 88, dont une partie a été divisée en 3 lots dont un est construit. L'accès à ces lots se fera par la bande de cette parcelle classée A, ce qui la rend inutilisable pour l'agriculture. Mme SEGUR demande donc que la totalité de la parcelle soit classée UCb, précise qu'elle a engagé des dépenses pour viabiliser les 3 lots. Si sa requête n'est pas acceptée, elle demandera réparation pour le préjudice financier et moral.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable en partie. Une partie seulement de la parcelle ZC n°88 sera reclassée en zone UC, soit l'équivalent 1 556m². La parcelle ZC 88 n'est pas identifiée à la PAC. L'accès pourra se faire soit la parcelle ZC 59 ou 60, soit par la parcelle ZC 89.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 25- Mr POUSSON Robert

En complément

à la requête N°6, Mr POUSSON demande après une entrevue avec Mr le Maire de SAINT-GAUDENS, que la partie Sud des parcelles AX 249 et 250, soient constructibles, ce qui supprimerait une dent creuse Route de Landorthe (plan et écrit annexés)

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Avis favorable. Le maître d'ouvrage entend répondre favorablement au reclassement de la partie Sud des parcelles AX n°249 et 250 dans la continuité du fond de la parcelle AX n°248. Cela permettra d'assurer un front bâti le long de la route de Landorthe.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°26- Mr CASSAGNE et Mme FOURNIE

Propriétaires d'un terrain de 4319 m2 (BL 81 et BL 82), chemin des Jardiniers, constructible au POS pour un lotissement de 10 lots, classé au PLU en zone N, souhaite qu'il soit constructible pour de l'habitat individuel.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les parcelles BL 81 et 82 ont été reclassées en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et lié au relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ces terrains présentent un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponses N°9 et 17). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

Avis du CE : la position de la commune est compréhensible, mais il faudra veiller à ce que cette zone soit correctement entretenue et ne devienne à terme un roncier.

N° 27- Mr et Mme Jean BARES :

Ils demandent que la parcelle BS 173, enclavée dans des terrains constructibles, le soit aussi. Ils expriment la même demande pour les parcelles BO 13, 14, 15, 16 et 17 et BM 53.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS à la requête N° 27 : Non favorable. Les parcelles BS 173, BO 13, 14, 15, 16 et 17 et BM53 n'étaient pas constructibles au POS. Ces parcelles étaient classées en zone NCa, leur caractère agricole est maintenu dans le PLU. Les parcelles demandées sont toutes identifiées à la
Enquête publique n° E16000136/31

page 21

PAC 2012. Elles ont un usage agricole et doivent être préservées de tout développement urbain. Les parcelles BO sont également situées dans un grand ensemble agricole qui conformément au Code de l'Urbanisme et aux attentes de la Chambre d'Agriculture doivent être classées en zone A.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 28- Mr CABRERA Robert

Venant d'obtenir le 14/10/2016 un certificat d'urbanisme pour la parcelle ZP 121, il demande qu'elle reste constructible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : Un certificat d'urbanisme vient d'être accordé à Mr CABRERA en date du 14/10/2016, donc cette parcelle était constructible au POS. L'avis défavorable de la commune de SAINT-GAUDENS n'est pas cohérent avec la position prise il y a quelques semaines.

N°29- Mme SAUNÉ

Elle demande que toute la parcelle ZB 147 soit constructible (plan annexé)

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle est constructible en partie et permet de répondre favorablement à la demande de l'administré. Il est important de rappeler que le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre réglementaire qui s'est durci ces dernières

années renforçant les notions de gestion économe de l'espace, de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de limitation de l'étalement urbain. A ce titre, la commune a du faire des choix en matière de développement urbain et notamment sur le nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 et une enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné de facto la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées dans le POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU. Le secteur des Serres a fait l'objet de nombreuses remarques/réserves des Personnes Publiques Associées demandant une réduction importante des surfaces constructibles. La zone UC a été réduite au maximum pour lever les réserves de l'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé les surfaces minimales de terrains, ce qui implique qu'en assainissement individuel, la surface de 2500m² n'est plus requise. La doctrine de l'Etat en région Midi-Pyrénées en matière d'assainissement individuel a été définitivement supprimée. Aujourd'hui, il existe des systèmes d'assainissement autonome qui ne nécessitent plus 2500m² de surface constructible pour implanter ce type de dispositif.

Avis du CE : pas d'observation.

N°30- Mr DENAES

Propriétaire d'une maison sur la parcelle BM 141, en zone UBc, il souhaite construire un garage (largeur 4 m et profondeur 8 m) côté rue Lyautey, en bordure de clôture et en mitoyenneté avec son voisin (plan annexé). Est-ce possible ?

Enquête publique n° E16000136/31

page 22

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Le règlement écrit de la zone UB (comprenant le secteur UBc) permet de répondre favorablement au projet du pétitionnaire. Le bâtiment annexe s'il est implanté en limite séparative ou de fond de parcelle ne devra pas excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°31- Mr CISTAC Alain

Propriétaire de la parcelle BM 12 de 3029 m², il demande qu'elle soit dans la zone UCa, car elle est desservie par tous les réseaux et attenante à cette zone (courriers et plan annexés).

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 32- Mr Hervé LAVIGNE

Constatant qu'il y a sur sa parcelle AY 7, un emplacement réservé (n° 29) pour construction d'une voie, il souhaiterait vendre la totalité du terrain à la Commune.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : La commune porte le projet de création d'une voie reliant la VC n°64 à la route de Landorthe. Elle pourra se porter acquéreur de la partie uniquement inscrite en emplacement réservé.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 33- Mme Janine DUBARRY

Mme DUBARRY souhaite vendre la parcelle AS 3 dont la moitié est en zone constructible, avec une orientation d'aménagement et de programmation (plan annexé).

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : La parcelle AS 3 est classée en partie en zone à urbaniser (zone AUc). Dans le cadre du projet de PLU, une partie de l'AS 3 a été classée en zone constructible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 34- Mme Suzanne JAULIN

Propriétaire de la parcelle ZO 32, prévue en zone A, elle demande le classement en zone UC, constatant que 4 parcelles attenantes sont construites.

Propriétaire des parcelles ZT 90 et 92, situées pour partie en zone UC, elle demande qu'elles soient en totalité en zone constructible.

Propriétaire de la parcelle ZB 48, projetée en zone A, demande qu'elle soit intégrée à la zone UC contigüe, en continuité des bâtiments existants.

(3 plans annexés à la requête)

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS :

La parcelle ZO 32 n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU.

La parcelle ZT 90 est en partie constructible (classement en zone UC du PLU). La parcelle ZT 92 a été classée en zone agricole, afin de répondre aux attentes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture visant à limiter au maximum le potentiel constructible sur le secteur des Serres. Le développement résidentiel prévu sur ce secteur a fait l'objet de nombreuses réserves des PPA et de ce fait, ne peut recevoir un avis favorable du maître d'ouvrage.

La parcelle ZB 48 n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU.

Avis du CE : pas d'observation.

Enquête publique n° E16000136/31

page 23

N° 35- Mme M-Thérèse CAUSSADE

Propriétaire de la parcelle BL 84, Mme CAUSSADE souhaite qu'elle soit constructible.

Réponse de la commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL 84 a été reclassée en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et lié au relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ces terrains présentent un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponses N°9, 17 et 26). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif

Avis du CE : La position de la commune est compréhensible, mais il faudra veiller à ce que cette zone soit correctement entretenue et éviter ainsi qu'elle ne devienne un roncier.

N° 36 et 41- Mme SOULA Yvette (lettre du 28/10/2016 remise)

Propriétaire en indivision de la parcelle AO 19, en zone constructible, desservie par le chemin dit d'Escanaguet, reliant l'Avenue de l'Île aux Allées du Comminges, elle constate que ce chemin est interdit à la circulation par des blocs de rochers situés à ses extrémités. Elle demande le rétablissement de ce chemin à la circulation.

Concernant les parcelles AP 24 et AO 4, elles sont en zone UBb, mais avec mention des éléments végétaux à protéger au titre de la loi Paysage, Mme SOULA souhaite savoir si cela n'altère pas la possibilité de construire.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Sans objet en matière de classement de terrain constructible. La commune prendra contact dans les meilleurs délais pour résoudre le problème rencontré et rétablir la desserte de la parcelle AO 19.

Pour ce qui concerne les parcelles AP 24 et AO 4, la commune a fait le choix de préserver ces deux parcelles situées en entrée de ville au titre de la loi Paysage (Cf. article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Ces deux parcelles présentent un relief très pentu pour envisager une constructibilité de ces dernières. Ces parcelles ont vocation à être préservées en espace vert en vue d'améliorer la qualité de l'entrée de ville Nord de la commune (respect des objectifs fixés dans le PADD).

Article L151-23 - Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Avis du CE : Bien noté le rétablissement de l'accès à la parcelle AO 19. Concernant les parcelles AP 24 et AO 4, elles apparaissent sur les documents graphiques en zone constructible et en zone protégée au titre de la loi Paysage, ce qui interdit donc toute construction. Ceci n'est pas cohérent.

N° 37- Mme PLANTE Denise

Propriétaire à la Serre de Cazaux, des parcelles ZC 65, classée en UCb, et ZC 58, classée en zone agricole, elle souhaite que cette dernière soit classée en zone constructible, un chemin d'accès étant possible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non Favorable. La parcelle ZC n°58 a été déclassée de la zone constructible du POS au regard des objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de

Enquête publique n° E16000136/31

page 24

Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis). Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé les surfaces minimales de terrains, ce qui implique qu'en assainissement individuel, la surface de 2500m² n'est plus requise. La doctrine de l'Etat en région Midi-Pyrénées en matière d'assainissement individuel a été définitivement supprimée. Aujourd'hui, il existe des systèmes d'assainissement autonome qui ne nécessitent plus 2500m² de surface constructible pour implanter ce type de dispositif.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 38- Mr HEUILLET Michel

Mr HEUILLET sollicite le reclassement de la parcelle AZ 83 « Bordat » en zone UBc pour conserver les mêmes caractéristiques d'urbanisme que la zone UCa du POS. Cette parcelle est déjà viabilisée.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable. Pour assurer une cohérence du tissu bâti, il est décidé de donner une suite favorable à la demande de cet administré. La parcelle est desservie par les réseaux urbains.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 39 – Mr et Mme HEUILLET Alphonse - lettre du 28/10/2016 annexée

Propriétaires des parcelles BZ 6 et BZ 7, ils souhaitent que la BZ 7 reste constructible. Ils habitent une maison sur 2 niveaux et demi, située sur la parcelle BZ 6, inadaptée compte tenu de leur état de santé. Ils voudraient construire une maison de plain-pied sur la parcelle BZ 7 qui constitue une dent creuse, les parcelles environnantes étant toutes construites. Ils précisent avoir engagé des travaux de terrassement sur ce terrain.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BZ 7 et les parcelles limitrophes ont été reclassées en zone naturelle du PLU, car elles ont été identifiées dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) comme un secteur d'intérêt paysager à préserver et à mettre en valeur constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens. Ces parcelles ont également été identifiées comme continuité écologique à protéger (Trame Verte et Bleue). L'ensemble du revers de la ville de Saint-Gaudens a été classé également en zone N, cette unité paysagère doit être préservée de l'urbanisation.

Avis du CE : Les parcelles environnantes de la BZ 7 sont toutes bâties. Il y a certes à protéger l'intérêt écologique de cette zone, mais il y a aussi un couple qui, constatant que leur maison est inadaptée en raison de leur état de santé, voudrait construire une maison de plain-pied sur la parcelle voisine à leur habitation où déjà des travaux de terrassement ont été engagés.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la requête présentée, car il ne pense pas qu'une maison de plain-pied puisse nuire à l'intérêt paysager du site.

N° 40- Mr DUROYAUME représentant Mme ORGAN

Mme ORGAN souhaite que la parcelle ZC 81 à la Serre de Cazaux soit urbanisable. Sa maison construite sur la parcelle ZC 81 est trop grande pour elle, elle souhaite la vendre et faire construire un pied-à-terre sur la parcelle voisine ZC 82 ;

Enquête publique n° E16000136/31

page 25

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable en partie. La parcelle ZC 81 est située en partie dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole en activité qui interdit tout développement dans ce périmètre. La CDPENAF 31, la Chambre d'Agriculture 31 et la DDT 31 ont émis des réserves sur le classement des exploitations agricoles en zone UC. Pour cela, la commune a répondu favorablement et à proposer le reclassement de l'ensemble des exploitations et des périmètres associés en zone A. Seule la partie hors du périmètre de réciprocité sera reclassée en zone UC.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°41- Compléments remis par Mme SOULA suite à la requête N° 36 : Cf. Réponse n°36

N° 42- Mr et Mme RAUZY (2 plans remis et extrait cadastral)

Ils souhaitent que la parcelle AE 1 soit partiellement constructible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle AE 1 n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU, et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur

des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

N° 43- Mme Marie-Thérèse MALET (plan remis)

Mme MALET souhaite que la parcelle BM 31, actuellement constructible, le reste en totalité. Cette parcelle n'est prévue que partiellement constructible, alors que les parcelles BM 33 et BM 34 le sont en totalité.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les choix opérés sur ce secteur ont visés à fixer les limites de la zone UBB à l'arrière des constructions existantes situées le long de la rue du Maréchal Lyautey. Il n'a pas souhaité de développer un deuxième rang de construction sur ce secteur urbain situé à l'écart de l'agglomération.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 44- Mr Yannick DESRUMAUX (copie de lettre du 28/10/2016 et plan remis)

Il souhaite que la parcelle ZO 10, à la Serre de Cazaux, devienne constructible. Il indique dans un courrier du 28/10/2016 à la Mairie de SAINT-GAUDENS que ce terrain isolé dans un secteur déjà construit et attenant à un champ de panneaux photovoltaïques, ne présente aucun intérêt agricole.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non Favorable. La parcelle ZO 10 n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

Enquête publique n° E16000136/31

page 26

N° 45- Mme Denise PLANTE (plan remis) - voir observation N° 37

Propriétaire des parcelles ZC 59 et ZC 65, elle souhaite qu'elles restent constructibles et que la parcelle ZC 58 ait le même classement.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle ZC n°58 a été déclassée de la zone constructible du POS au regard des objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis). Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé les surfaces minimales de terrains, ce qui implique qu'en assainissement individuel, la surface de 2500m² n'est plus requise. La doctrine de l'Etat en région Midi-Pyrénées en matière d'assainissement individuel a été définitivement supprimée. Aujourd'hui, il existe des systèmes d'assainissement autonome qui ne nécessitent plus 2500m² de surface constructible pour implanter ce type de dispositif.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 46- Mme CISTAC (plan remis)

Mme CISTAC a construit sa maison au fond de la parcelle ZC 268, au lieu-dit la Serre de Cazaux. Le reste de la parcelle serait classé en zone agricole, alors qu'elle y a son chemin d'accès à sa maison. Mme CISTAC souhaite que toute la parcelle ZC 268 soit en zone constructible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable. La parcelle ZC n°268 sera reclassée en zone constructible du PLU.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°47- Mr Robert ADOUE

Propriétaire de la parcelle ZA 1, au lieu-dit la Serre de Nérous, il demande qu'elle soit urbanisable en partie.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non Favorable. La parcelle ZA 1 n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

N° 48- Mr Germain ARTIGUE

Propriétaire de la parcelle AX 234, trop petite pour être constructible isolément, il souhaite qu'elle le devienne dans le cadre d'un modificatif plus élargi le long de la rue Schweitzer (OAP). Il estime que les documents graphiques manquent de lisibilité.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Avis défavorable. Le projet de PLU de Saint-Gaudens est encadré par un cadre règlementaire qui s'est durci ces dernières années renforçant les notions de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain. A ce titre, la commune a du faire des choix en matière de développement urbain et notamment sur le nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 et une

Enquête publique n° E16000136/31

page 27

enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné de facto la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées dans le POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU. La requête concernant la parcelle AX n°234 ne peut faire l'objet d'une réponse favorable, mais pourra être réétudié dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU (au-delà de 2026).

Avis du CE : pas d'observation.

62- Projet de PLU- requêtes et observations reçues par courriers et courriels

N°1- lettre de Mme Josiane SEMENZATO du 27/09/2016

Elle donne pouvoir à Mme Yvette SEMENZATO pour inscrire au registre d'enquête publique son désir de voir classée en zone constructible la parcelle BL 85 (parcelle classée au POS en zone INA) en vue de la construction d'une maison individuelle.

Mme Yvette SEMENZATO a bien consigné cette demande sur le registre d'enquête publique (observation N°9).

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL 85 a été reclassée en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et au regard du relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ce terrain présente un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponses N°9 et 17). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

Avis du CE : la position de la commune est compréhensible, mais il faudra veiller à ce que cette zone soit correctement entretenue et ne devienne à terme un roncier.

N°2- lettre de Mr Gérard BIGOURDAN du 3/10/2016 (lettre du 1/03/2016 et plans annexés)

Mr BIGOURDAN renouvelle son intervention du registre d'enquête publique (N°5) pour demander que la parcelle ZC 56 soit classée en terrain constructible, de même que la totalité de la parcelle voisine ZC 278 où se situe sa maison. Il argumente sa demande en indiquant que les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone sont à proximité, que les eaux pluviales et usées peuvent être déversées dans un milieu hydraulique naturel et que l'accès voirie peut se faire par un chemin existant.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable en partie. La parcelle ZC n°56 a été déclassée de la zone constructible du POS au regard des objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Le fond de la parcelle ZC n°278 sera quant à lui réintégré en zone constructible avant l'approbation du PLU.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°3- lettre de Mme Geneviève MISSIO du 5/10/2016

Propriétaire des parcelles AX 270 et AX 273, route de Landorthe, elle souhaiterait que celles-ci soient classées en zone pavillonnaire.

Enquête publique n° E16000136/31

page 28

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Les parcelles AX 270 et 273 sont situées en zone AUb, elles sont donc constructibles dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour garantir un aménagement cohérent, durable et qualitatif de la zone comme définit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces parcelles ne seront pas reclassées en zone UBb.

Avis du CE : pas d'observation

N°4- Courriels de Mr Pierre SEMENZATO des 27 et 30/09/2016 (lettres et plans annexés)

- 1) Il demande que la parcelle BL 85 soit constructible, comme déjà demandé par Mme Josiane SEMENZATO (lettre N°1), confirmée par Mme Yvette SEMENZATO sur le registre d'enquête publique.
- 2) Il demande pour la parcelle BL 212, où se situe sa construction, quelles sont les possibilités d'aménagement et de modification.
- 3) Il demande aussi la remise en état de la rue Victor Bougues.
Est annexée à son courriel une lettre de Mme Josiane SEMENZATO au Maire de Saint-Gaudens en date du 26 septembre 2016.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS :

1)Cf. réponse Lettre N°1.

2)Le règlement de la zone naturelle conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme autorise :

« - L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum depuis la construction principale à usage d'habitation ».

Néanmoins, s'appuyant sur les observations de la DDT31 et la demande 21 du registre d'enquête, la commune propose d'assouplir la règle concernant les bâtiments annexes de la manière suivante :

- Les bâtiments annexes à l'habitation devront être situés à une distance d'éloignement de 35 mètres de la construction à usage principal d'habitation et ne devront pas dépasser :

- 75m² pour les piscines uniquement ;

- 50 m² pour les autres bâtiments ».

1) Sans objet.

Avis du CE : pas d'observation.

N°5- Courriel de Mr Pierre VEDEL (lettre du 4/10/2016 et plans annexés)

Mr VEDEL demande le classement en zone UCb des parcelles ZT 55 et ZT 56, au lieu-dit Bigot, Côte de la Serre de Cazaux, en précisant que celles-ci répondent en tous points aux conditions de constructibilité règlementaires.

Mr et Mme VEDEL ont rendu visite au commissaire enquêteur le 18/10/2016 pour s'assurer que leur requête avait bien été notée.

Enquête publique n° E16000136/31

page 29

Réponse de la Commune de ont rendu visite **SAINT-GAUDENS : Non favorable.** Les parcelles ZT 55 et 56 n'étaient pas constructibles au POS. Ces parcelles étaient classées en zone NCa, leur caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

N°6- Courriel de Mr François PUISSEGUR du 6/10/2016 (plans et courriers annexés)

Mr PUISSEGUR demande officiellement le maintien de la parcelle ZA 25, en zone constructible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : La parcelle ZA 25 est déjà constructible (classement en zone UC du PLU).

Avis du CE : pas d'observation.

N°7- Courriel de Marie-Thérèse CAUSSADE du 5/10/2016

Propriétaire de la parcelle BL 84, Mme CAUSSADE souhaite qu'elle devienne constructible pour une maison individuelle, au motif qu'elle est accessible au nord par l'impasse des Jardiniers et au sud par la rue Victor Bougues envahie par la végétation.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL 84 a été reclassée en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et au regard du relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ce terrain présente un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponses N°9 et 17). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

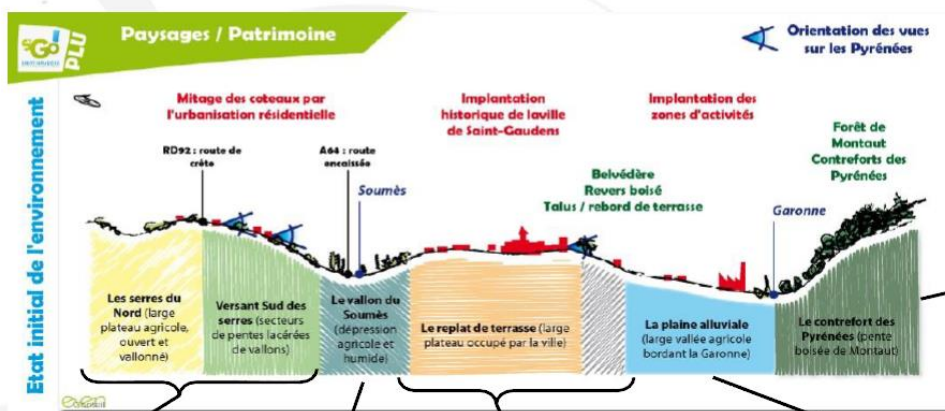
AVIS DU CE : pas d'observation.

N° 8_ Courriel et lettre annexée de Mr Guillaume LANASPEZE du 10/10/2016

Propriétaire depuis peu de la parcelle BH 36, il estime qu'elle remplit les critères pour être classée en zone urbanisable.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BH 36 et les parcelles limitrophes ont été reclassées en zone naturelle du PLU, car elles ont été identifiées dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) comme un secteur d'intérêt paysager à préserver et à mettre en valeur constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens. L'ensemble du revers de la ville de Saint-Gaudens a été classé également en zone N, cette unité paysagère doit être préservée de l'urbanisation.

Enjeux de l'organisation du socle paysager et réflexions sur la manière de penser les futurs projets



Enjeux de préservation du piémont boisé, support d'une végétation favorable aux continuités écologiques

Enjeux de valorisation des vues remarquables et de préservation des espaces ouverts / boisements épars
 Enjeux d'implantation du bâti sur les points hauts et les versants (problématiques : effets plateformes d'enrochements inappropriés, mitage des versants par l'urbanisation, privatisation des vues remarquable depuis les routes de crête)

Enjeux de préservation du vallon humide, agricole et support d'une végétation favorable aux continuités écologiques

Enjeux de valorisation des vues remarquables depuis le belvédère
 Enjeux de préservation du glacis (talus + site Inscrit de la Caou)
 Enjeux d'accompagnement des extensions urbaines de la ville (requalification des entrées de ville, valorisation de perspectives sur les marqueurs du patrimoine historique, rapport visuel avec les Pyrénées, ...)

Enjeux de préservation de la Garonne, ses méandres, ses zones d'épandage de crues, son patrimoine bâti associé
 Enjeux d'intégration des zones d'activités
 Enjeux d'implantation du bâti sur les terrasses et pentes : accompagnement des extensions des hameaux historiques

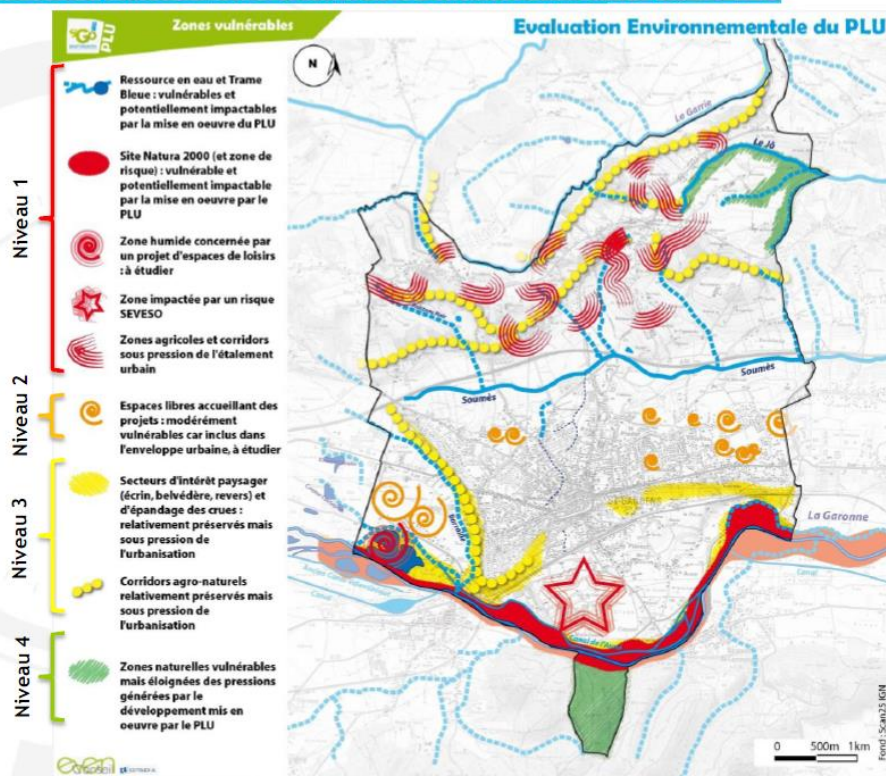
2. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Le livre n°2 du Rapport de Présentation expose de manière plus détaillée l'état initial de l'environnement de Saint-Gaudens.

Voici sur la carte ci-contre, de manière schématique mais suffisamment précise, les principaux secteurs d'intérêt environnemental et/ou paysager, dits vulnérables, pour lesquels les choix du PLU peuvent générer des perturbations éventuelles.

Ces secteurs sont hiérarchisés :

- Niveau 1 = Les espaces qui nécessitent un développement des caractéristiques et de l'analyse des incidences : la Trame Bleue, le site Natura 2000 de la Garonne, le site SEVESO de Fibre Excellence, le lac de Sède et les secteurs d'urbanisation diffuse des coteaux des Serres.
- Niveau 2 = les secteurs à urbaniser, qui font aussi l'objet d'un zoom en pages suivantes.
- Niveau 3 = les espaces sous pression moindre, qui feront néanmoins l'objet d'un commentaire.
- Niveau 4 = les espaces d'intérêt environnementaux mais peu probables d'être impactés par le PLU.



Avis du CE : la position de la commune est compréhensible, mais il faudra veiller à ce que cette zone reste correctement entretenue et éviter qu'elle ne devienne un roncier.

Enquête publique n° E 16000136/31

page 31

N° 9- Lettre de Mr Philippe De BELLISSEN du 10/10/2016(plan et photo annexés)

Propriétaire de la parcelle BL 80, il souhaite qu'elle soit classée en zone constructible, en argumentant sur la proximité du centre ville et sur le fait que 2 parcelles voisines, BL 78 et BL 79, sont construites. Cette demande a déjà été exprimée sur le registre d'enquête (N°17).

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL 80 a été reclassée en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et lié au relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ces terrains présentent un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponse N°9). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 10- Lettre de Mme Marie-Thérèse CAUSSADE du 6/10/2016 (plans annexés)

Mme CAUSSADE exprime la même demande (voir courriel N°7) pour sa parcelle BL 84, pour qu'elle devienne constructible.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle BL 84 a été reclassée en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et au regard du relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ce terrain présente un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponses N°9 et 17). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 11- Lettre de Mme Danièle GOMBAUD du 18/10/2016

Concernant un terrain en bordure de la RN 117 au lieu-dit la Croix de Cassagne (parcelles CI 1, 39, 35, 32 et 29, Mme GOMBAUD demande que l'ensemble du terrain soit classé en zone UX, Mr le Maire de SAINT-GAUDENS lui ayant fait savoir qu'il semblerait que ce soit possible.

Mme GOMBAUD a été reçue par le commissaire enquêteur le 27 septembre 2016 et a constaté qu'une partie assez importante de ce terrain serait classé en zone agricole.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non Favorable. Les limites de la zone UX sur la zone d'activités économiques (ZAE) Ouest du Saint-Gaudinois limitrophe avec Villeneuve-de-Rivière (proximité immédiate avec le centre d'exposition du Saint-Gaudinois) ont fait l'objet d'une concertation étroite avec le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois. La zone UX n'a pas fait l'objet de remarque de la CCSG et ne peut être agrandie en fond de parcelles. Aussi, la Chambre d'Agriculture avait demandé un reclassement de ces terrains en zone agricole au regard de leur classement à la PAC 2012 et des surfaces importantes dédiées au développement économique sur la partie Sud de la RD817. Afin de trouver un compromis et d'assurer une continuité de la zone d'activités existantes, la limite de la zone UX a été fixée dans le prolongement de l'entreprise SARP Sud-Ouest.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 12- Courriel de Mr REBAUDENGO du 18/10/2016 (3 plans)

Propriétaire d'un terrain à la Serre de Cazaux sur lequel se situe sa maison (parcelle ZC 50), il constate qu'une partie de celui-ci (parcelle ZC 37) est en zone agricole. Il demande que la totalité soit en zone constructible, en vue d'une éventuelle construction de maison pour son fils.

Enquête publique n° E16000136/31

page 32

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La parcelle ZT 37 n'était pas constructible au POS. Cette parcelle était classée en zone NCa, son caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

N°13 : Courriel de Mr CARULLA Direction Régionale LIDL 31450 LABEGE du 25/10/2016

Mr CARULLA souhaite que la société LIDL, dans le cadre de sa nouvelle stratégie de réalisations de magasins de proximité, puisse réaliser à SAINT-GAUDENS un nouveau magasin d'une surface de vente comprise entre 1400 et 2000 m².

Il joint à sa demande un extrait de plan cadastral où il pourrait se situer selon les opportunités, si le règlement d'urbanisme autorise ce type de projet. Il précise que le POS actuel limite à 300m² la surface de nouveaux commerces en zone UCA.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Cette demande est contraire aux objectifs affichés dans le PADD sur la répartition spatiale des commerces. Au regard de la dévitalisation grandissante du commerce de proximité en centre-ville et sa fuite vers les zones commerciales périphériques, la commune a décidé (en lien avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR) de réglementer les implantations commerciales sur le territoire commune. L'objectif recherché de privilégier les commerces de proximité en centre-ville et les Grandes et Moyennes Surfaces (+ de 1500 m² de surface de vente) dans les zones commerciales.

Avis du CE : approbation de la position de la commune qui veut revitaliser les commerces de proximité du centre-ville.

N°14- Lettre de Mme Danièle TERRES du 10/10/2016 (plan et 4 extraits cadastraux joints), indivision HEIB,

Mme TERRES demande pour les parcelles ZB 173 et ZB 174 le même alignement de zone constructible que pour les parcelles voisines ZB 172 et ZB 175, la partie arrière de ces 2 parcelles ne pouvant pas convenir à l'exploitation agricole.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable. Les limites du POS actuel seront reprises.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N° 15- Courriel de Mme ARTHEMISE du 27/10/2016 avec lettre annexée de son père Mr Bertrand MAYLIE du 26/10/2016 (plan annexé)

Mr MAULIE demande que soit intégrée en zone constructible sa parcelle ZA 21, à la Serre de Nérous. Il souhaite aussi le maintien en zone constructible des parcelles 92, 93, 87 et 43 le long de la route départementale de Masseube ainsi que les parcelles 265 et 266 sur la hauteur du quartier Bardins.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Pour la parcelle ZA 21 : Non favorable. Le développement de l'urbanisation a fait l'objet d'une attention particulière des Personnes Publiques Associées et notamment l'Etat, la Chambre d'Agriculture ainsi que la CDPENAF. La zone UC des Serres a fait l'objet de nombreuses réserves et ne peut à ce titre être élargie aux parcelles situées en deuxième rang de constructions.

Pour les parcelles ZA 92, 93, 87, et 43, elles sont constructibles dans le PLU (classement en zone UC).

Enquête publique n° E16000136/31

page 33

Pour les parcelles ZA 65 et 66 : Non favorable. Le développement de l'urbanisation a fait l'objet d'une attention particulière des Personnes Publiques Associées et notamment l'Etat, la Chambre d'Agriculture ainsi que la CDPENAF. La zone UC des Serres a fait l'objet de nombreuses réserves et ne peut à ce titre être élargie aux parcelles situées en deuxième rang de construction.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 16- lettre de Mr Paul LOUBET du 24/10/2016

Mr LOUBET, indiquant que ses parcelles AD 72, 73, 75 et 78 constituant un seul bloc foncier, conteste leur classement projeté :

- UBb pour partie de la parcelle AD 73
- AUc pour partie des parcelles AD 72 et 73
- UE pour partie des parcelles AD 72 et 73 ainsi que pour la totalité des parcelles AD 75 et 78.

Il souhaite que :

- les parcelles AD 72 et 73 soient classées en UBb comme les parcelles contigües,
- les parcelles AD 75 et 78 soient classées en UCb, estimant trop importante la taille de la zone UE projetée.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. La commune de Saint-Gaudens a fait le choix de classer une partie des terrains situés en face du centre hospitalier en vue d'un développement des activités paramédicales notamment. Cette ambition revêt un intérêt général visant à permettre l'extension d'un équipement structurant de santé à l'échelle du Pays de Comminges. Des praticiens de santé sont déjà implantés en face de l'hôpital actuel.

Avis du CE : pas d'observation.

N°17- Lettre de l'indivision BARES, BARTHE, FAURE du 17/10/2016 (3 plans annexés)

Les propriétaires en indivision demandent qu'une partie de la parcelle ZB 34, au lieu-dit Podié, soit transférée en zone UC, à l'identique des parcelles situées au nord et au sud. Le plan joint précise la demande.

Ils demandent aussi que la parcelle ZV 48, au lieu-dit la Chaume, soit transférée en zone UC, car elle est accessible et se trouve au même niveau que la parcelle ZV 106 constructible. Le plan joint précise la demande.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les parcelles ZB 34 et ZV 48 n'étaient pas constructibles au POS. Ces parcelles étaient classées en zone NCa, leur caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

N° 18- Lettre recommandée avec AR de Mme Catherine FOURNIE du 22/10/2016

Propriétaire en indivision avec Mr Henri CASSAGNE, de 2 terrains BL 81 et 82, situés Chemin des Jardiniers, parcelles actuellement constructibles pour 10 lots en logements, elle conteste leur classement en zone N. elle souhaite que chaque parcelle soit constructible pour une maison individuelle, compte tenu de la proximité du centre-ville et de la présence des réseaux

Enquête publique n° E16000136/31

page 34

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les parcelles BL 81 et 82 ont été reclassées en zone N (naturelle) pour un motif d'ordre paysager et lié au relief accidenté (pente supérieure à 20%). Ces terrains présentent un fort intérêt paysager constituant le revers de la ville de Saint-Gaudens (Cf. réponses N°9 et 17). Aussi, les voies de desserte sont aujourd'hui insuffisamment calibrées pour accueillir une urbanisation dense (Cf. Petit chemin du Jardinier et Chemin de la Cahusse). Déjà dans ce quartier, il y a des problèmes et contentieux en matière de desserte des habitations existantes du réseau d'assainissement collectif.

Avis du CE : pas d'observation.

N° 19- Lettre de Mme Françoise TOCAVEN, du 22/10/2016 (indivision HEIB) (plans et extraits cadastraux joints)

Mme TOCAVEN formule la même requête que Mme TERRES, concernant les parcelles ZB 173 et ZB 174 : elle souhaite que la zone constructible sur leur partie arrière soit dans le même alignement que les parcelles voisines ZB 172 et ZB 175.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Favorable. Les limites du POS actuel seront reprises.

Avis du CE : réponse satisfaisante.

N°20- Courriel de Mr BECADE du 28/10/2016

Mr BECADE, rappelant une demande antérieure à la Mairie de SAINT-GAUDENS, souhaite que les parcelles BO 11 et BO 19, rue des Laboureurs, soient en zone constructible car il y a les infrastructures de réseaux dans cette rue.

Réponse de la Commune de SAINT-GAUDENS : Non favorable. Les parcelles BO 11 et 19 n'étaient pas constructibles au POS. Ces parcelles étaient classées en zone NCa, leur caractère agricole est maintenu dans le PLU et conformément aux objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses (espace résiduel entre deux terrains bâtis).

Avis du CE : pas d'observation.

6-3 Réponses aux observations relatives au Schéma directeur d'assainissement

N°1 - Mme Martin Chantal (lettre jointe du 17/10/2016)

Pour enquête publique *Commission Enquêteur*

En 2006 le réseau d'assainissement a été créé chemin Hout barrade et chemin de Sarraillé . Certains riverains se sont raccordés sans le signaler et n'ont pas payés la taxe de raccordement (titre exécutoire) de même que la redevance afférente aux eaux usées.

Chemin de Sarraillé un usager après s'être connecté, a soigneusement camouflé le regard de raccordement, (alors qu'une micro station a été construite pour le fonctionnement de l'assainissement sur ce chemin), je laisse à chacun de déterminer la raison de cet acte !!!

En application de l'article 1.33 ordonnance n°58.1004 du 23 10 1958 le raccordement au tout à l'égout doit obligatoirement s'effectuer dans un délai de 2 ans après sa création, en conséquence, je souhaite qu'un contrôle soit réalisé afin d'une régularisation dans un souci d'une juste répartition des charges incombant à ce service et d'une égalité entre les citoyens.

Un prolongement du réseau (chemin Hout Barrade) vient de se réaliser en août 2016 afin que 5 habitations puissent se connecter, actuellement 3 se sont raccordées, je souhaite l'application des mêmes règles par respect aux autres usagers

Me tiens à votre disposition pour de plus amples explications

Cordialement

Demande du Commissaire Enquêteur :

Mme Martin signale des anomalies de raccordement au réseau d'assainissement, des manquements à l'application de l'article 1.33 de l'ordonnance n°58.1004 du 23/10/1958 par certains propriétaires. Elle souhaite que des contrôles soient faits pour que tous les usagers respectent les règles.

Réponse du SMEA₃₁ :

Le SMEA 31 a établi un contrat d'affermage avec la Lyonnaise des Eaux-SUEZ pour la gestion et l'exploitation des réseaux d'assainissement.

A ce titre, sous le contrôle du SMEA₃₁, la Lyonnaise des Eaux-SUEZ assure la vérification de la conformité des branchements et la perception de la redevance assainissement collectif. Par ailleurs, au titre de son contrat, la Lyonnaise des Eaux-SUEZ réalise également le contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Ce double contrôle permet de s'assurer d'une part du raccordement effectif, dans la mesure où il est techniquement réalisable, au réseau d'assainissement, et d'autre part de la conformité des installations d'assainissement non collectif pour les installations non desservies.

En ce qui concerne l'obligation de raccordement, l'article L.33 cité par Mme Martin a été abrogé par l'ordonnance 2000-548 2000-06 15 art. 4 / JORF du 22 juin 2000. Néanmoins, l'obligation de raccordement demeure. Elle est codifiée par l'article L 1331-1 du code de la santé publique et modifiée par la loi n°2007-1824 du 25 décembre 2007 – art.71. La jurisprudence est venue également compléter ces dispositions.

Enquête publique n° E16000136/31

page 36

En référence à l'article L .1331-1 du Code de la Santé Publique : *« Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte. Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa. »*

Bien que les textes prévoient l'obligation de raccordement dans un délai de 2 ans, des dérogations sont possibles :

Extrait de l'arrêté du 19 juillet 1960 :

« 5° Les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et conforme aux dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 ».

Enfin, concernant la prolongation de délai, elle s'applique aux installations de moins de 10 ans et en bon état de fonctionnement (conformément à la réglementation en vigueur).

Cela implique qu'effectivement, en dépit de la desserte des parcelles par le réseau d'assainissement, pour les raisons invoquées ci avant, des installations peuvent être raccordées au réseau d'assainissement dans un délai supérieur à 2 ans.

Concernant les travaux d'extensions de réseaux exécutés en aout 2016 sur le chemin de Hount Barrade, ce sont bien 5 branchements qui ont été réalisés, dont 3 pour des habitations existantes et 2 pour des parcelles constructibles. A ce jour les réseaux ne sont pas encore en service, l'arrêté le permettant n'étant pas encore effectif. Dès mise en

application de cet arrêté (courant novembre) les propriétaires auront 2 ans pour se raccorder. Pour mémoire ces propriétaires ont fait l'objet d'une enquête de branchement préalable à laquelle ils ont répondu favorablement.

En conséquence, le SMEA₃₁ s'assurera auprès de la Lyonnaise des Eaux-Suez des branchements effectifs de l'ensemble des habitations desservies et le cas échéant de l'existence de dérogations et de leur fondement.

Avis du CE : pas d'observation.

N°2 - Mr et Mme Henri JOUFFROY 140 chemin du Crabet 31800 SAINT GAUDENS

Nous ne souhaitons pas d'assainissement collectif, notre assainissement individuel donnant toute satisfaction.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ils estiment que leur équipement d'assainissement autonome donne satisfaction et ne souhaitent pas d'extension du réseau d'assainissement collectif.

Réponse du SMEA 31 :

Le secteur dans lequel résident Mr et Mme Henri JOUFFROY n'a pas été retenu dans le zonage collectif. En effet, les conclusions du schéma directeur d'assainissement démontrent que l'assainissement collectif est financièrement plus coûteux que l'assainissement non collectif. Par ailleurs, la densité de l'habitat, les disponibilités foncières et la nature des sols sont compatibles avec l'assainissement individuel. Enfin, les contrôles du SPANC n'ont pas révélé de dysfonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

Le classement hors zonage collectif répond au souhait exprimé par Mr et Mme Henri JOUFFROY.

Avis du CE : pas d'observation.

6-4- Synthèse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur observe qu'après examen des requêtes relatives au projet de PLU, par la commune de SAINT-GAUDENS,

- **14 requérants ont obtenu satisfaction pour que leurs terrains soient en tout ou partie urbanisable,**
- **2 requérants ont eu confirmation que leurs terrains étaient urbanisables en tout ou partie,**
- **3 requérants ont eu une réponse positive pour des demandes concernant le règlement d'urbanisme.**
- **1 requérant a eu satisfaction en raison de la suppression d'un emplacement réservé.**

La commune a aussi justifié de manière détaillée les avis défavorables. Cependant, il serait souhaitable que soient réexaminées les demandes de Mr SAVE (n°14 registre PLU), de Mr CABRERA (n°28 registre PLU) et plus particulièrement celle de Mr et Mme HEUILLET (n° 39 registre PLU).

D'autant que les requêtes acceptées par la commune de SAINT-GAUDENS ne représentent que 2 ha supplémentaires de terrains constructibles, celles refusées représentant 72 ha.

Le projet de Schéma directeur d'assainissement de la commune de SAINT-GAUDENS n'a donné lieu qu'à 2 observations pour lesquelles la réponse de la collectivité est satisfaisante.

Le 19 novembre 2016,
Le commissaire enquêteur
Guy JOUVES

